

## **Lotto: 002**

**Terreno edificabile ed unità collabenti (in Sacile – PN)**

**Beni in Sacile (Pordenone)**  
via Molino n.9

## Lotto 02

### 8.3 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€77.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (con titolo):	-,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€77.000,00

Cubatura (mc)		2400
Indice cubatura		3,1
Superficie comm.le (mq.)		774
€/mq. sup.comm.le	€	1.400,00
Incidenza terreno		0,1
	Parziale €	108.387,10
	arr.to	€ 110.000,00
REALIZZO	€	77.000,00

## Lotto 03

**8.3 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€73.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	- ,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€73.000,00</b>

**Azzano Decimo v. Toti**

**Fabbricati**

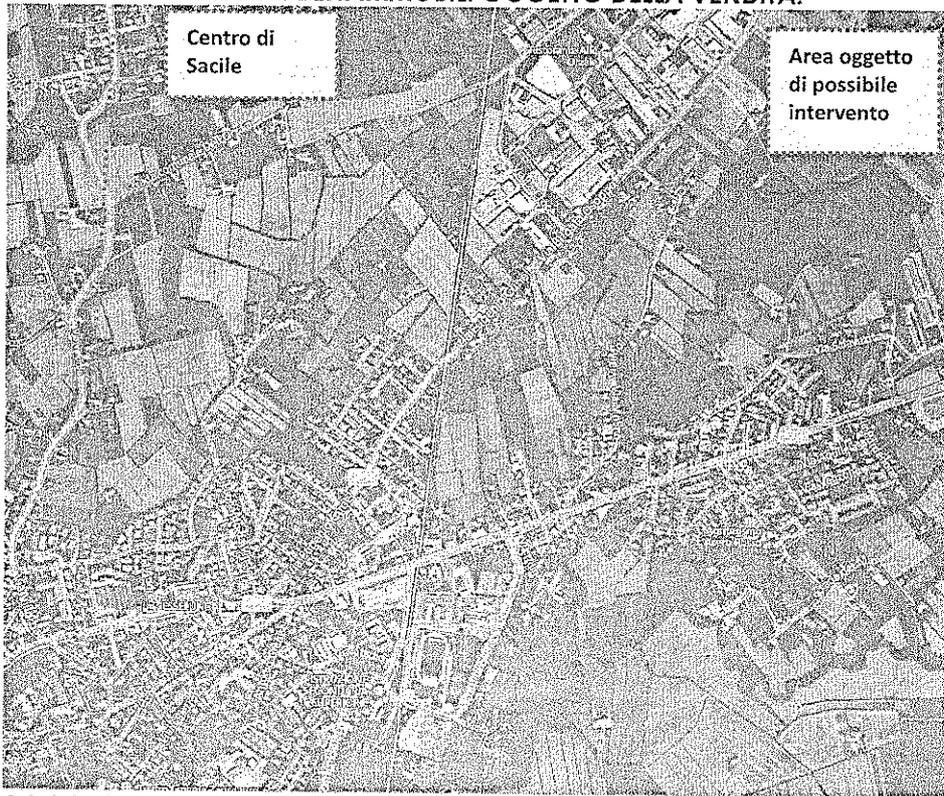
Appartamento	1	8	2,60	92	1,0	92	€	950,00		€	950,00	€ 87.400,00
Garage	S1	10	2,52	21	0,5	10	€	950,00		€	950,00	€ 9.856,25
Terrazzo in proprietà	1	8		16	0,5	8	€	950,00		€	950,00	€ 7.600,00
<b>Totale:</b>				<b>129</b>		<b>110</b>			<b>Totale:</b>			<b>€ 104.856,25</b>

<b>Coefficiente di realizzo:</b>	<b>0,70</b>	<b>VR</b>
		<b>€ 73.399,38</b>

Tabella di riassunto totali:

<b>Valore di Realizzo</b>	€ 104.856,25	arrotondato	€ 105.000,00	<b>c</b>
<b>Valore di Prezzo</b>	€ 73.399,38	arrotondato	€ 73.000,00	<b>d</b>

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**



Ortofoto: identificazione della zona su cui insiste l'immobile.



Ortofoto: localizzazione degli immobili oggetto di stima.

**Identificativo corpi:**

Trattasi di mappali del fg.4:

1. terreni identificati con i mappali 164, 68, 185.

**Quota e tipologia del diritto:**

**Terreni (sopra citati) ricompresi nel foglio 33 – CC Sacile:**  
1/1 di proprietà –

Dati derivanti da:

- Foglio 4, particella 164,  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2006 Voltura n. 4993.1/2009  
in atti dal 29/06/2009 (protocollo n. PN0135458) Repertorio n.: 19978  
Rogante: SIMONCINI di SACILE Registrazione: UR Sede: PORDENONE  
n: 2313 del 07/07/2006 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- Foglio 4, particella 68,  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2006 Voltura n. 4993.1/2009  
in atti dal 29/06/2009 (protocollo n. PN0135458) Repertorio n.: 19978  
Rogante: SIMONCINI di SACILE Registrazione: UR Sede: PORDENONE  
n: 2313 del 07/07/2006 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- Foglio 4, particella 185,  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2006 Voltura n. 4994.1/2009  
in atti dal 29/06/2009 (protocollo n. PN0135462) Repertorio n.: 19978  
Rogante: SIMONCINI di SACILE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n:  
2313 del 07/07/2006 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Identificato al **catasto Terreni** – CC. SACILE:

- Foglio 4, particella 164, ente urbano, **mq. 1200**,  
VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/04/1990 n. 25.2/1990 in atti dal  
10/01/1995 T. M.3682/86
- Foglio 4, particella 68, ente urbano, **mq. 820**,  
Tipo mappale del 04/05/2009 n. 92994.1/2009 in atti dal 04/05/2009  
(protocollo n. PN0092994)
- Foglio 4, particella 185, semin. arbor., classe 3, **mq. 3.110**, RD €26,50,  
RA €20,08  
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/12/2001 n.  
7947.2/2002 in atti dal 14/02/2002 (protocollo n. 34010) DECRETO DI  
TRASFERIMENTO

Identificato al **catasto Fabbricati** – CC. SACILE:

- **Foglio 4, mappale 164**, categoria C/3, classe 4, 279 m<sup>2</sup>, Rendita  
euro 475,50, via Molino, piano T.
  - Derivante da: (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/12/2001  
n. 7945.1/2002 in atti dal 14/02/2002 (protocollo n. 34931)  
DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Foglio 4, mappale 68**, categoria unità collabenti, via Molino snc, piano T-1-2.
  - Derivante da: COSTITUZIONE del 07/05/2009 n. 1086.1/2009 in atti dal 07/05/2009 (protocollo n. PN0096791) COSTITUZIONE

Confini (intero compendio):

**Nord:** via del Molino

**Est:** via del Molino

**Sud:** via del Molino

**Ovest:** via del Molino

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Area:**

Lotti di terreno di complessivi catastali mq. 5.130 a destinazione agricola (con possibilità di recupero della cubature esistente). (Di seguito, nel paragrafo "Descrizione" verrà maggiormente dettagliato il compendio.)

**Zona:**

Periferica: trattasi di zona periferica posta a nord-est dell'abitato di Sacile nelle vicinanze della Z.I. La Croce.

**Caratteristiche zona:**

La zona è caratterizzata da immobili a prevalente destinazione residenziale con dimensioni per la maggior parte medio-piccole.

La zona sopra descritta dista:

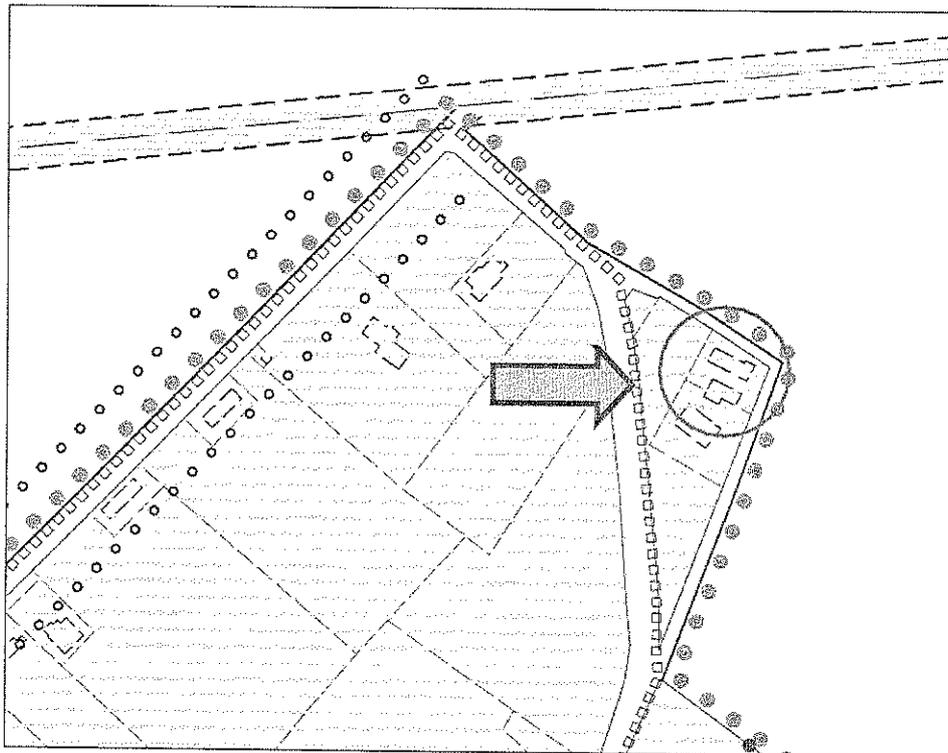
- km 1 ca. dalla Strada Statale 13 Pontebbana di collegamento con Pordenone;
- circa km. 5 dallo svincolo di collegamento con l'autostrada A28 Portogruaro (VE) – Conegliano (TV);
- circa km. 32 dallo svincolo autostradale di Portogruaro (VE) per la A4 Torino/Trieste;

A parere del sottoscritto si ritiene pertanto che la zona possa ritenersi discreta.

**Area urbanistica:**

Lo strumento urbanistico del comune di Sacile (PN), PRGC, ricomprende l'area in:

**"ZONA E4.2 (Ambiti agricolo - paesaggistici)"**



Legenda:

ZONA E4.2 AMBITI AGRICOLO-PAESAGGISTICI ART. 22



VINCOLI PUNTUALI

EDIFICI IN ZONA AGRICOLA DI IMPIANTO STORICO



RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI (fonte: VIA progetto preliminare ristrutturazione SS13)



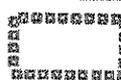
PRATI STABILI



SITI INQUINATI DA BONIFICARE



AMBITI PER I SERVIZI PUBBLICI CON FUNZIONE STRATEGICA



ALTRE INFORMAZIONI

LIMITE CONFINE COMUNALE



Di seguito viene riportato un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA):

**(Inizio estratto)**

**ART. 22 - ZONA E4.2 (Ambiti agricolo - paesaggistici)**

1. CARATTERISTICHE GENERALI

E' costituita dalle parti del territorio comunale che per la significativa presenza di valori ambientali,

morfologici e storico-culturali richiede un'azione di tutela paesaggistica.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si prefigge il mantenimento dell'attuale utilizzo agricolo tradizionale, la salvaguardia della

diversità colturale, del paesaggio agrario, della qualità dell'ambiente e la tutela di tutte le caratteristiche

morfologiche e vegetazionali del territorio (terrazzi, impluvi, dossi, avvallamenti, filari, siepi arborate),

soprattutto ai fini della percezione del paesaggio lungo la viabilità meccanica.

3. DESTINAZIONE D'USO

- agricola e residenziale agricola

- residenziale (limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante)

4. ATTUAZIONE

Diretta

5. INTERVENTI AMMESSI

a) costruzione della residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore

agricolo a titolo professionale ai sensi del D-Lgs.n° 99/2004;

b) ampliamenti e ristrutturazioni di edifici destinati a residenza, anche nel caso ciò possa comportare la

realizzazione di un'unità residenziale aggiuntiva, fermo restando che, in caso di edifici schedati,

prevalgono le norme delle schede stesse;

c) modifica in residenza della destinazione d'uso degli annessi stessi, esclusivamente per realizzare

l'unità residenziale aggiuntiva (in alternativa all'ampliamento dell'edificio principale), nella misura max

di 300 mc.;

d) demolizioni con ricostruzione di edifici destinati a residenza o di annessi rustici, finalizzate alla

collocazione del nuovo fabbricato nel rispetto delle distanze determinate dalle fasce di rispetto

stradali. Per gli annessi rustici è consentita la variazione di destinazione d'uso in residenza, nei limiti definiti alla precedente lettera c);

e) costruzione di edifici relativi alle strutture produttive aziendali (stalle, magazzini ed annessi rustici);

f) gli allevamenti zootecnici di tipo aziendale devono avere caratteristiche dimensionali, in relazione al numero di capi, corrispondenti a quelli di tipo domestico; inferiori a quelle corrispondenti ammissibili in zona E6.1;

g) la pulizia e la manutenzione delle sponde dei corsi d'acqua, senza alterare o variare la sezione dell'alveo;

h) i rimboschimenti delle aree coltivate in corrispondenza dei nuclei di vegetazione arborea, filari, siepi e singole piante monumentali;

i) eseguire interventi di gestione selvicolturale per il mantenimento del patrimonio arboreo, secondo le tecniche colturali storicamente in uso e secondo i criteri indicati dalle vigenti norme di Polizia forestale regionale;

l) la gestione del patrimonio arboreo;

m) l'abbattimento delle piante adulte di grosse dimensioni, previa autorizzazione degli Enti competenti in materia, in corrispondenza delle zone coltivate;

n) il mantenimento e la valorizzazione delle colture agrarie a fini agricolo -produttivi con tecniche agronomiche appropriate, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico - ambientali della zona;

o) l'impianto di specie arboree indigene o da cellulosa (pioppi), mediante l'impiego di tecniche selvicolturali appropriate per favorire il loro attecchimento e sviluppo;

p) nella progettazione degli interventi edilizi, vanno preferite le tecniche e le tecnologie proprie della fitodepurazione delle acque reflue, dello sfruttamento delle energie alternative (pannelli solari, biomasse, celle fotovoltaiche, ecc), della bioarchitettura e della bioedilizia;

q) In generale, gli interventi riguardanti questa Zona e, in particolare, le caratteristiche degli edifici dovranno essere qualificati dalla salvaguardia delle risorse ambientali, faunistiche e rurali esistenti.

**6. INTERVENTI VIETATI**

- i movimenti di terra e le alterazioni della morfologia del suolo, ad eccezione di quelle necessarie al

mantenimento dell'attività agricola in atto, nonché di quelle finalizzate al ripristino dello stato dei luoghi

coltivati, a seguito di eccezionali eventi naturali, previo allestimento di idonea documentazione tecnica

relativa allo stato di fatto originario ed al progetto di ripristino medesimo;

- la riduzione di superficie boscata, nonché l'estirpazione delle piante arboree isolate, a gruppi o per

filari

- l'apertura o l'esercizio di cave e discariche;

- qualsiasi modifica al sistema idrico superficiale.

Qualunque intervento di dissodamento, disboscamento o di alterazione dell'ambiente non in armonia con

la presente normativa, dovrà comportare l'immediato ripristino ambientale dello stato e dei luoghi.

**7. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

L'agriturismo è ammesso mediante l'ampliamento ed il recupero degli edifici esistenti.

Sugli edifici residenziali esistenti, per finalità abitative e agrituristiche, sono ammessi interventi di

manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento "una-tantum"

non superiore a 300 mc, nonché la realizzazione di pertinenze scoperte (vasche e piscine nel limite di

mq. 200 di SC, maneggi, ecc).

Le aree ricadenti in tale zona dispongono di potenzialità edificatoria da trasferire in altra zona agricola,

includendo terreni non fisicamente contigui o ricadenti in altri comuni, nei seguenti limiti:

If max : 0,01mc/mq per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del

conduttore agricolo professionale ai sensi del D-Lgs.n°99/2004

0,03 mc/mq per le strutture produttive aziendali

0,05 mc/mq per i nuovi edifici a uso agrituristico

Per gli ampliamenti valgono i seguenti indici:

H max : non superiore a quella del fabbricato principale esistente

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. : min. m 10,0

D.C. : min m 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente a confine

D.S. : non inferiore a quella dell'edificio esistente

Sugli edifici aziendali esistenti sono ammessi interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum fino al 25% della superficie coperta esistente.

H max : pari all'esistente

D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative

D.P.F. : min. m 10,0

D.C. : min 5,00 m

D.S. : non inferiore a quella dell'edificio esistente.

La nuova costruzione è riservata alle aziende agricole del tutto prive di strutture produttive, e che dimostrino le effettive necessità edificatorie, mediante relazione tecnico-agronomica.

I nuovi edifici dovranno essere oggetto di un vincolo trascritto nei confronti della loro destinazione d'uso agricola, per almeno dieci anni. A tal fine, vanno osservate le norme di seguito indicate.

- per edifici residenziali:  
indice fondiario 0,03 (0,05 per colture specializzate)  
altezza max 6,50 m.
- per edifici aziendali:  
R.C. max 40% del lotto  
H. max 7,00 m., salvo altezze superiori motivate da esigenze produttive
- per edifici residenziali e aziendali:  
D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative  
D.P.F. : min. m 10,0  
D.C. : min. 5,00 m.  
D.S. : secondo art. 40 lett. A).
- per costruzione di serre:  
- senza attività di commercializzazione al minuto (sola vendita del proprio prodotto):  
R.C. max : 50% del lotto  
H. max : 4,50 m.  
D.E. min : 10,0 m.  
D.P.F. min : 10,0 m.  
D.C. min : 5,0 m.  
D.S. : secondo art. 40 lett. A)

Le serre devono essere mascherate, nei confronti del paesaggio agrario circostante, mediante la posa in opera di idonei filari di specie arboree ed arbustive autoctone.

#### 8. STANDARD URBANISTICI

Le attività definite al comma 3 del presente articolo dovranno dotarsi delle seguenti superfici minime di

parcheggi:

- agricola e residenziale agricola:

- parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione,

- agriturismo:

- parcheggi di relazione: 1 ogni 10 mq. di superficie utile di ristoro/ristorazione, 1 posto auto ogni 2

posti letto,

- parcheggi stanziali: 1 posto auto ogni addetto

- residenziale:

- parcheggi stanziali: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

#### 9. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Lungo il perimetro delle attuali superfici boscate e delle fasce arboree esistenti vanno costituite apposite

aree di rispetto con coltura foraggera o a perdere per una larghezza di almeno m. 4,0 dalla base della

pianta arborea.

Gli interventi edilizi che saranno ammessi all'interno delle Zone E4.2 dovranno essere attenti al valore

ambientale ed alle caratteristiche paesaggistiche proprie di queste aree.

E' consentita la recinzione delle pertinenze degli edifici esistenti con paletti e rete, staccionate o siepi.

Ai fini della sicurezza idraulica degli edifici esistenti sono ammesse movimentazioni del suolo con riparti

non superiori a cm. 50.

La quota media del terreno sistemato non può superare di 50 cm la quota più alta tra la quota media del

piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

#### 10. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE

La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq 50

altezza massima m. 3

- pavimentazione di aree pertinenziali,

anche destinate a parcheggio superficie utile massima mq. 20

- bussole, verande volume max di 100 mc

altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima

di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente.

Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10.

(Fine Estratto)

**Centri limitrofi:**

Caneva 3,9km | Orsago (TV) 5,9km | Cordignano (TV) 6,3km | Fontanafredda 6,3km | Brugnera 6,4km | Godega di Sant'Urbano (TV) 7,9km | Gaiarine (TV) 8,3km | Sarmede (TV) 9,0km | Porcia 9,3km | Polcenigo 9,3km | Prata di Pordenone 10,3km | Codognè (TV) 10,3km | Budoia 10,8km | San Fior (TV) 10,8km | Portobuffolè (TV) 11,4km | Roveredo in Piano 11,7km | Colle Umberto (TV) 11,9km | Cappella Maggiore (TV) 12,2km | PORDENONE 12,4km | Fontanelle (TV) 13,1km

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Simili a quella in esame: terreni agricoli e a prevalente edificazione residenziale. La zona industriale più vicina è la Z.I. La Croce.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpi:**

Mappali 164, 68, 185 del fg.4:

- Stato attuale di possesso: **LIBERO** - immobile soggetto a Procedura Concorsuale di Società Fallita.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici**

(Si veda il capitolo **GRAVAMI** e per le singole note si rimanda ad una attenta lettura degli allegati):

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- VIENE CONSIDERATA E VALUTATA LA SOLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario (Provenienza):

Mappali del fg.4 come sopra descritti:  
1/1 di proprietà –

Si precisa che i beni venivano acquisiti da fallimento [redacted] [redacted] curatore dott. [redacted] acquisiti dalla società [redacted] con decreto di trasferimento del G.D. datato 11.12.2001.

Atti di compravendita reperiti:

- o Compravendita dd. 19.09.2001, repertorio n. 13217, dott. Francesco Simoncini notaio in Pordenone, registrato a Pordenone il 09.10.2001 al n. 713 e trascritto a Pordenone il 18.10.2001 al numero 10929;
- o Compravendita dd. 19.09.2001, repertorio n. 13279/7009, registrato a Pordenone in data 09.10.2001 ai numeri 10928 e 10929 di formalità.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Di seguito si riporta la documentazione edilizia agli atti:

Anno	Documento
1967	Edificazioni realizzate ante 01.09.1967
2001	Concessione edilizia in sanatoria n.964 dd. 30.07.2001, fg.4 particella n.164 (Nuova costruzione ad uso industriale, artigianale – descrizione: edificio adibito a laboratorio artigianale – con superficie totale (Su+Snr) di mq. 272,17)
2001	AGIBILITA' - Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47 – pratica registrata al progressivo n.320052 – datata 30.07.2001 (Edificio adibito a laboratorio artigianale ad uso: industriale, artigianale, con superficie condonata (Su+Snr) di mq. 272,17 – fg.4 m. 164)

### 7.2 Conformità Urbanistica

Strumento urbanistico vigente:	PRGC
Piano Regolatore Generale:	APPROVATO
Immobile soggetto a convenzione:	No
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Normalmente derivanti da PRGC.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Come da Norme tecniche citate
Rapporto di copertura:	Come da Norme tecniche citate
Altezza massima ammessa:	Come da Norme tecniche citate
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	/

**Terreno:**

- Lotti di terreno di complessivi catastali mq. 5.130, piano, complessivamente di forma triangolare regolare, in stato di abbandono ed incolti.

**Fabbricato:**

- Trattasi di fabbricate in evidente stato di degrado e collabenti così distinti:
  - Laboratorio artigianale, utilizzato come ricovero attrezzi e macchinari, articolato su di un piano terra di complessivi coperti mq. 282;
  - Rustico (collabente), costituito da due corpi articolati il primo su nr. 2 piani fuori terra ed il secondo da nr. 3 piani fuori terra (ex casa contadina con stalla e fienile di vecchio impianto). La superficie coperta risulta di complessivi mq. 195.

Condizioni Generali dell'immobile all'atto del sopralluogo:

Gli immobili, a seguito di rilievo visivo esterno/interno, presenta un pessimo stato di conservazione.

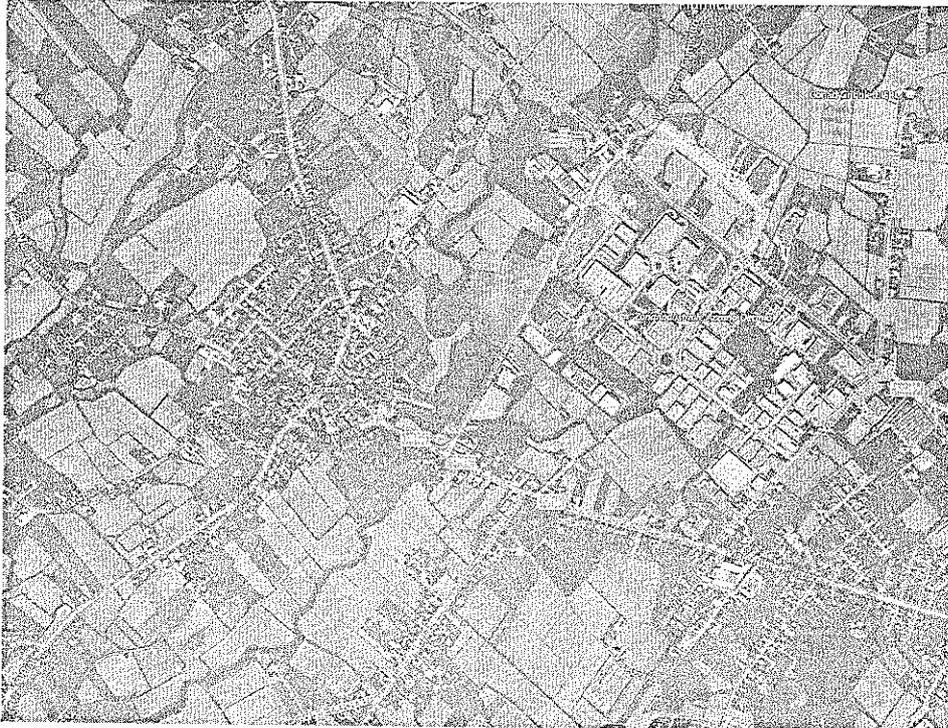
**VIENE CONSIDERATA E VALUTATA LA SOLA POTENZIALITA'  
EDIFICATORIA**

## **Lotto: 003**

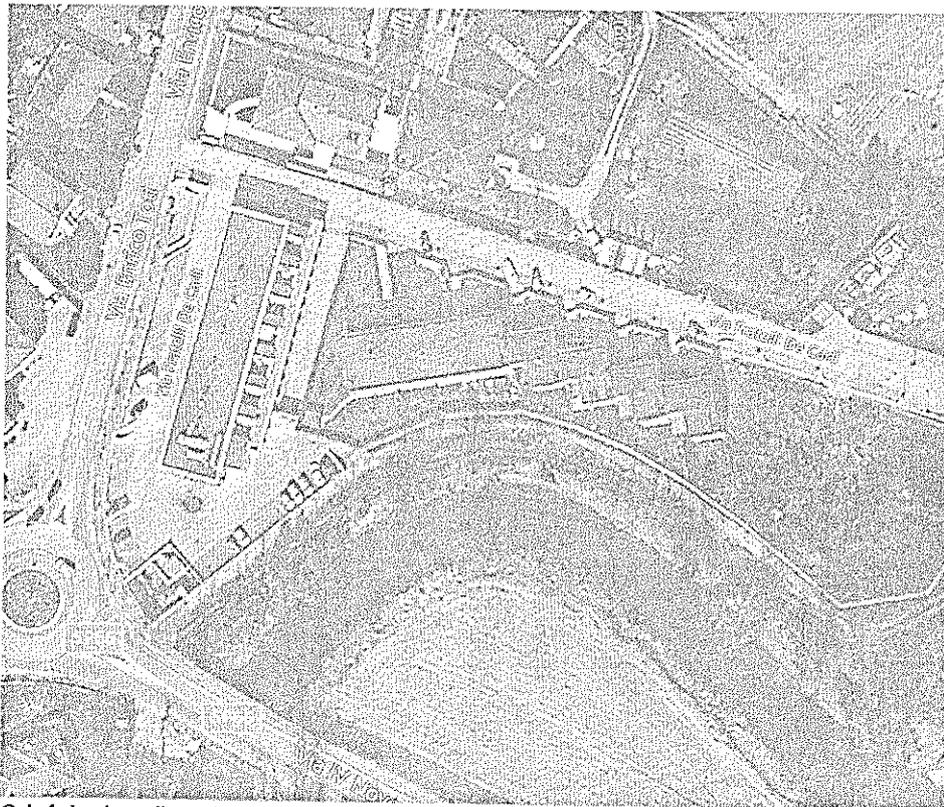
**Civile Abitazione – Appartamento con garage**

Beni in **Azzano Decimo (Pordenone)**  
via Toti / Fratelli De Carli n. 4, loc. Tiezzo

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**



Ortofoto: identificazione della zona su cui insiste l'immobile.



Ortofoto: localizzazione degli immobili oggetto di stima.

**Identificativo corpo:**

Civile abitazione (fg. 17 m. 1052 sub. 8-10).

**Abitazioni di tipo civile [A2] in località Tiezzo di Azzano Decimo (PN), via Fratelli De Carli civ. n.4**

(Si precisa che la via riportata in Catasto varia rispetto alla via di fatto esistente)

**Quota e tipologia del diritto:**

**Subalterno 8 del mappale 1052 del fg.17:**

- **Proprietà per 1/1**

Dati derivanti da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2006 Voltura n. 5075.1/2009 in atti dal 01/07/2009 Protocollo n. PN 0135454, Repertorio n. : 19978 Rogante: SIMONCINI Sede: PORDENONE n. 2313 del 07.07.2006, registrazione: PU – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

**Subalterno 10 del mappale 1052 del fg.17:**

- **Proprietà per 1/1**

Dati derivanti da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2006 Voltura n. 5075.1/2009 in atti dal 01/07/2009 Protocollo n. PN 0135454, Repertorio n. : 19978 Rogante: SIMONCINI Sede: PORDENONE n. 2313 del 07.07.2006, registrazione: PU – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Identificato al catasto Terreni – CC. Azzano Decimo:

- Foglio 17, particella 1052, Ente Urbano, **mq. 1.437**, Tipo mappale del 31/12/2002 n. 224344.1/2002 in atti dal 23/01/2003 (protocollo n. 224344)

**\* la valutazione del terreno di pertinenza, trattandosi di unità condominiale, è ricompresa nella valutazione dell'immobile.**

Identificato al catasto Fabbricati – CC. Azzano Decimo:

- **Foglio 17, mappale 1052, sub.8**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,0 vani, Rendita euro 529,37, via Enrico Toti, Primo.
  - Variazione toponomastica del 17/02/2011 n.26788.1/2011 in atti dal 17/02/2011 (protocollo n. PN0056629)
- **Foglio 17, mappale 1052, sub.10**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.19, Rendita euro 53,97, via Enrico Toti, piano Seminterrato.
- Variazione toponomastica del 17/02/2011 n.26788.1/2011 in atti dal 17/02/2011 (protocollo n. PN0056634)

Confini (del mappale 1052):

**Nord:** sub. 7

**Est:** sub. 34 ballatoio

**Sud:** sub. 9 e parti condominiali

**Ovest:** via Toti

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Area:**

Lotti di terreno di complessivi catastali mq. 1.437, a destinazione residenziale con sovrastante edificio condominiale articolata su di un piano interrato, terra e primo. (Di seguito, nel paragrafo "Descrizione" verrà maggiormente dettagliato il compendio.)

### **Zona:**

Semicentrale: trattasi della zona residenziale della frazione di Tiezzo posta a sud del comune di Azzano Decimo (PN)

### **Caratteristiche zona:**

La zona è caratterizzata da immobili a prevalente destinazione residenziale con dimensioni per la maggior parte medio-piccole.

La posizione dell'abitazione risulta raggiungibile esclusivamente mediante una strada d'accesso perpendicolare a via Toti, priva d'uscita su terreni privati.

La zona sopra descritta dista:

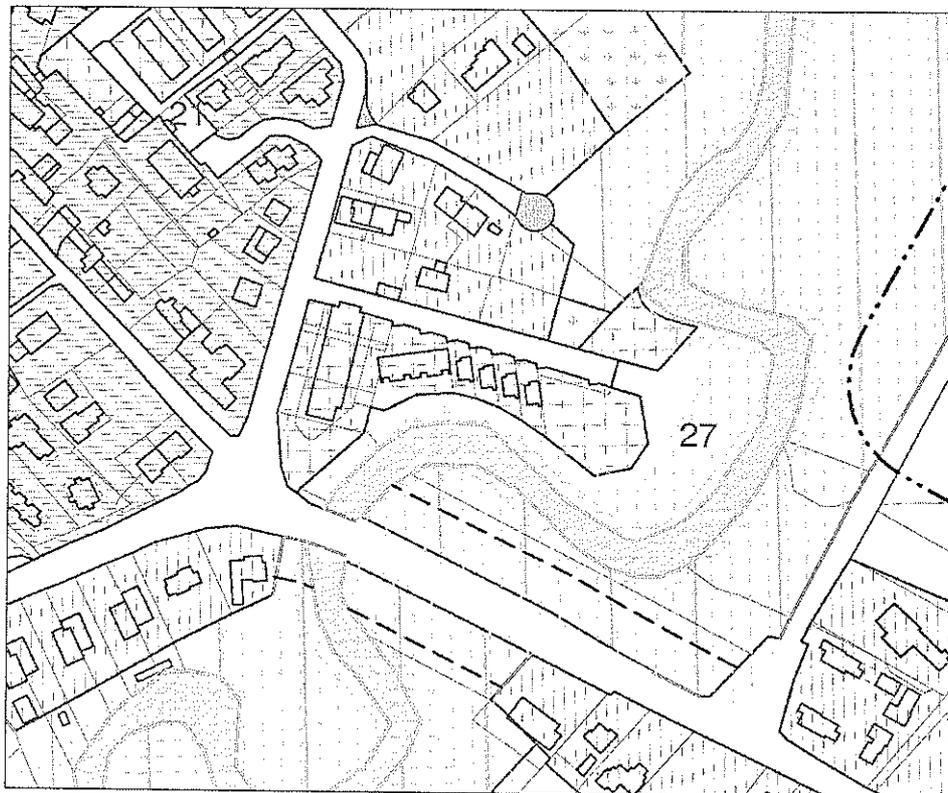
- km 9 ca. dallo svincolo per la Strada Statale 13 Pontebbana di collegamento con Pordenone e Udine;
- circa km. 3 dallo svincolo autostradale di Azzano Decimo di collegamento con l'autostrada A28 Portogruaro (VE) – Conegliano (TV);
- circa km. 15 dallo svincolo autostradale di Portogruaro (VE) per la A4 Torino/Trieste;

A parere del sottoscritto si ritiene pertanto che la zona possa ritenersi generalmente discreta.

**Area urbanistica:**

Lo strumento urbanistico del comune di Azzano Decimo (PN), PRGC, ricomprende l'area in:

**"ZONA OMOGENEA B3 "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO GIA' INCLUSE IN PRPC"**



Z.T.O. "B3" - Residenziali di completamento già incluse in PRPC

Di seguito viene riportato un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA):

(Inizio estratto)
<b>Art. 15ter – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B3" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO GIÀ INCLUSE IN PRPC DI ESPANSIONE</b>
<b>15ter.1 Modalità di intervento</b>
Attuazione diretta
<b>15ter.2 Parametri per l'edificazione</b>
Definiti dalla convenzione e dagli elaborati di PRPC approvato.
<b>15ter.3 Prescrizioni per l'edificato esistente</b>
<p>Nel caso in cui il lotto sia "satturo" essendo quanto previsto dall'art. 10.4, 2° e 3° comma, sono concessi ampliamenti funzionali di edifici, esistenti o concessionati alla data di adozione della variante n° 1534 al PRGC, da realizzarsi una tantum:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nel limite di mc 150 per ogni alloggio unità immobiliare singola o per ciascuna alloggio unità immobiliare inclusa in edifici costituiti da un massimo di 4 alloggi unità immobiliari;</li><li>- nel limite di mc 30 per ogni alloggio unità immobiliare compresa entro edifici costituiti da più di 4 alloggi unità immobiliari.</li></ul> <p>L'altezza massima H non potrà risultare superiore a quella dell'edificio esistente. È consentita la realizzazione di strutture edilizie accessorie di altezza non superiore a m. 3,0, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria ed al massimo rapporto di copertura, nei limiti di mq. 30 e nel rispetto delle disposizioni sul decoro degli edifici. Tali strutture potranno essere realizzate nel rispetto delle distanze dai confini e fabbricati previste dal C.C.</p>
(Fine Estratto)

**Centri limitrofi:**

Fiume Veneto 4,4km | Chions 5,8km | Pasiano di Pordenone 7,5km | Prata di Pordenone 7,8km | PORDENONE 8,1km | Pravisdomini 8,4km | Pramaggiore (VE) 9,5km | Cordenons 9,9km | Cinto Caomaggiore (VE) 10,0km | Zoppola 10,0km | Porcia 10,1km | Sesto al Reghena 10,8km | Annone Veneto (VE) 11,0km | Meduna di Livenza (TV) 11,7km | Brugnera 12,4km | Portobuffolè (TV) 12,9km | San Vito al Tagliamento 13,0km | Casarsa della Delizia 13,2km | Fontanafredda 13,4km | Gruario (VE) 13,6km

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Simili a quella in esame: a prevalente edificazione residenziale con aree industriali.

**Principali collegamenti pubblici:**

Fermata autobus a mt. 100 ca.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:**

**Abitazioni di tipo civile [A2] in località Tiezzo di Azzano Decimo (PN), via Fratelli De Carli civ. n.4**

- Stato attuale di possesso: **occupato** - immobile soggetto a Procedura Concorsuale di Società Fallita attualmente occupato dal sig. [REDACTED] (conduttore), con la durata di anni 4 dal 28.02.2015 e rinnovata per altri 4 anni.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici**

(Si veda il capitolo **GRAVAMI** e per le singole note si rimanda ad una attenta lettura degli allegati):

**4.2. Altri vincoli:**

- Regolamento di condominio;
- Convenzione edilizia con il Comune di Azzano Decimo (lottizzazione), atto dd. 13.11.2001, Repertorio n.15568/10183, Notaio Bevilacqua di Pordenone, registrato a Pordenone il 13.11.2001 al n.5196/l, ivi trascritto il 26.11.2001 ai nn.ri 16897/11990 nonché atto aggiuntivo del 24.05.2004 n. 22802/15227 repertorio notaio Bevilacqua di Pordenone registrato a Pordenon 11.06.2004 al n. 2686/l.
- Servitù costituite e/o richiamate negli atti:
  - o del 30.12.2002 n.18940/12482, repertorio notaio Guido Bevilacqua di Pordenone, registrato a Pordenone il 20.01.2003 al n. 60 mod. II, trascritto a Pordenone il 27.01.2003 ai nn.ri 1508/1060;
  - o del 18.06.2003 n.20268/13398, repertorio notaio Guido Bevilacqua di Pordenone, registrato a Pordenone il 08.07.2003 al n. 585 mod. II, trascritto a Pordenone il 18.07.2003 ai nn.ri 11602/775.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Identificativo corpo:

**Abitazioni di tipo civile [A2] in località Tiezzo di Azzano Decimo (PN), via Fratelli De Carli civ. n.4**

Certificazione energetica.

**Per l'immobile in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica.**

La certificazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE. Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», in una prima accezione, deve intendersi la disciplina complessivamente stabilita in tema di rendimento energetico dell'edilizia e contenuta nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche ed integrazioni. In una seconda accezione, l'espressione deve altresì essere riferita al complesso delle operazioni svolte, dai soggetti a ciò abilitati, per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica (cd. ACE), ovvero del documento, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestante la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contenente le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, all. A al d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311). Con la pubblicazione in Gazzetta del Decreto 63/2013, l'attestato di certificazione energetica (Ace) è stato sostituito dall'attestato di prestazione energetica (Ape). Si precisa che tale certificazione (Ape) – oltre ad essere annoverata dalla recente dottrina in materia di estimo come elemento che sempre più può influenzare il valore degli immobili (anche usati) – dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

Si precisa che detta certificazione dovrà essere prodotta in sede di atto traslativo dei beni immobili.

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario (Provenienza):

– Proprieta`

per 1/1

Atti relativi all'immobile:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2006 Voltura n. 5075.1/2009 in atti dal 01/07/2009 Protocollo n. PN 0135454, Repertorio n. : 19978 Rogante: SIMONCINI Sede: PORDENONE n. 2313 del 07.07.2006, registrazione: PU – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA`
- Atto di compravendita dd. 01.12.2004, Rep. n. 24160, Fasc. 16247, notaio dott. Guido Bevilacqua di Pordenone, registrato a Pordenone il 20.12.2004 e trascritto a Pordenone il 22.12.2004 ai nn.20916-13837.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Di seguito si riporta la documentazione edilizia riscontrata in sede di accesso agli atti (mediante ausilio del personale dell'ufficio tecnico):

Anno	Documento
2002	Concessione edilizia n.4/7 del 02.07.2002 n. 31502, pratica n. 01564
2004	DIA del 27.05.2004, prot. n. 0014204/A
2004	Permesso di Abitabilità - Agibilità richiesto in data 04.11.2004.

**7.1 Conformità Urbanistica**

Strumento urbanistico vigente:	PRGC
Piano Regolatore Generale:	RESIDENZIALE
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Normalmente derivanti da PRGC.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	/
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Come da Norme tecniche citate
Rapporto di copertura:	Come da Norme tecniche citate
Altezza massima ammessa:	Come da Norme tecniche citate
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	/

Descrizione:

**Abitazione condominiale di tipo civile [A2] in località Tiezzo di Azzano Decimo (PN), via Enrico Toti snc. Con locale ad uso garage [C6].**

Descrizione in sintesi:

**Terreno:**

Lotto di terreno di complessivi catastali mq. 1.437 (valore ricompreso nella valutazione dell'unità immobiliare), a destinazione residenziale, piano, di forma irregolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, accessi pavimentati, giardino con vegetazione di medio e alto fusto, cordolature, recinzione in muretto in c.a. frontestrada, illuminazione esterna, n.1 accessi carrai al piano interrato prospicienti via E. Toti) con sovrastante edificio di tipo condominiale costituito da unità commerciale al piano terra ed abitazione di tipo civile al piano primo, articolata su di un piano interrato, terra e primo.

**Fabbricato:**

Trattasi di unità condominiale al piano primo ad uso civile abitazione, e di un garage al piano interrato individuata come segue:

- Piano primo (**subalterno 8**) con accesso da vano scale comune: l'unità è costituita da cucina abitabile con terrazza, soggiorno, ripostiglio, atrio d'ingresso, corridoio per servizi e reparto notte;

quest'ultimo è costituito da due camere ed un bagno, ripostiglio e disimpegno.

- Piano interrato (**subalferno 10**), garage.

Condizioni Generali dell'immobile all'atto del sopralluogo:

L'immobile, a seguito di rilievo visivo esterno/interno, presenta un buon grado di manutenzione.

**Consistenza:**

Appartamento	1	8	2,60	92
Garage	S1	10	2,52	21
Terrazzo in proprietà	1	8		16
Totale:				129

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	c.a.
Strutture verticali	entro terra in c.a. e muratura laterizio
Solai	Laterocemento
Tamponamenti	Laterizio intonacato
Copertura	In laterocemento
Manto di copertura	Guaina impermeabilizzante
Lattinerie:	in lamiera preverniciata

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Serramento (esterno/interno) con vetro camera
Infissi interni	In legno, tamburati
Pavim. Interna	Piastrelle ceramica
Rivestimenti interni	Pareti rifinite al civile ed intonacate
Divisioni interne	Laterizio intonacato
Presenza di materiale tossico nocivo (strutture)	Dall'esame visivo non si rileva materiale tossico-nocivo

Descrizione/tipologia impianto	Presente	Assente
Impianto elettrico	X	
Protezione scariche atmosferiche	X	
Impianto di terra	X	
Gruppo di generazione elettrica (ausiliario)		X
Impianto di illuminazione	X	
Impianto solare termico		X
Impianto fotovoltaico		X
Riscaldamento	X	
Condizionamento o climatizzazione (split a parete)		X
Impianto idrico-sanitario	X	
Impianto aspirapolvere centralizzato		X
Illuminazione esterna	X	
Impianto antincendio		X
Impianto antintrusione		X
Impianto Rilevazione fumi		X
Impianto TVCC		X
Rete EDP		X
Impianto telefonico	X	
Rete WIFI interna/esterna		X
Impianto citofonico (videocitofono)	X	